



**Niederschrift über die öffentliche
41. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses**

**vom 18.09.2024
im Rathaus Sitzungssaal, 3. OG**

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen; erschienen sind nachstehende Mitglieder, also mehr als die Hälfte:

Anwesend sind:

Vorsitzende/r

Dr. Ludwig Rudolf

Vertretung für 1. BGM Grundner

Stadträte

Sabine Berger

Günther Droblitsch

Ursula Frank-Mayer

Andreas Hartl

Martin Heilmeier

Christian Holbl

Sven Krage

Michaela Meister

Michael Oberhofer

Anton Stimmer

Vertretung für StM Dr. Rudolf

Abwesend sind:

Vorsitzende/r

Heinz Grundner

entschuldigt

Zur Sitzung waren außerdem geladen und haben teilgenommen:

Fr. Marina Lauffer, Stadtverwaltung Dorf

Tagesordnung:

1. Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Niederham"; a) Abwägung der bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen b) Billigungsbeschluss und Beschluss über die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
2. 1. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung "Oberdorfen Ort"; a) Abwägung der bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen; b) Satzungsbeschluss
3. Bauantrag; Bauvorhaben: Neubau einer Doppelhaushälfte; Bauort: Schrallhamer Feld, 84405 Dorfen
4. Bauantrag; Bauvorhaben; Errichtung einer Terrassenüberdachung; Bauort: Karl-Wastl-Straße, 84405 Dorfen
5. Bauantrag; Bauvorhaben; Neuerrichtung des Werbepylons; Bauort: Haager Straße, 84405 Dorfen
6. Bauantrag; Bauvorhaben: Errichtung eines Anbaus an Bestand eines Einfamilienhauses, Erstellung einer zweiten Wohneinheit durch Anbau und Umbau des bestehenden Einfamilienhauses; Bauort: Korbinian-Aigner-Weg, 84405 Dorfen
7. Bauantrag; Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage; Bauort: Tappberger Feld, 84405 Dorfen
8. Isolierte Befreiung; Bauvorhaben: Errichtung von zwei Stellplätzen und einer Stützwand; Bauort: Feldstraße, 84405 Dorfen
9. Ersatz- und Neubau Kinderhaus Grüntegernbach; Vergabe von Einbaumöbeln (Schreinerarbeiten)
10. Vergabe; Gemeindeverbindungsstraße Berg - Lindum - St 2086
11. Bauantrag; Bauvorhaben: Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle; Bauort: Untergebenschbach, 84405 Dorfen
12. Anfragen und Bekanntgaben

Das Stadtratsmitglied Berger war bei der Beratung und Beschlussfassung über TOP-Nr. 1 nicht anwesend.

Es wurde über die Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 31.07.2024 abgestimmt (§ 24 Abs. 1 Satz 3 GeschO).

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	10
Gegen den Beschluss:	0

StM Berger war bei der Beschlussfassung nicht anwesend.

Sodann wurde in die Tagesordnung eingetreten.

Es wurden folgende Beschlüsse gefasst:

**Top 1 Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Niederham"; a) Abwägung der bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen
b) Billigungsbeschluss und Beschluss über die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Beschluss:

Auf die Verlesung der eingegangenen Stellungnahmen kann verzichtet werden, da diese dem Ausschuss vorliegen.

a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

I. Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen abgegeben:

1. Kreisheimatpfleger Erding
2. Landratsamt Erding, Wasserrecht

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben und keine Anregungen abgegeben:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding
2. Landratsamt Erding, Abfallwirtschaft

Der Ausschuss nimmt dies zur Kenntnis.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben und Anregungen vorgebracht:

Der Ausschuss beschließt folgende Abwägungen:

1. Wasserwirtschaftsamt München

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den Hinweisen wird auf die Hochwasserfibel Bezug genommen.

2. Landratsamt Erding, Bauen und Planen, Denkmalschutz

Die Begründung wird für die Situierung des Baufensters entsprechend angepasst. Die Festsetzung des Baufensters in Teilen des nördlichen Bereichs der Satzung ist aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich. In den übrigen Teilen der Satzung ist eine solche hingegen entbehrlich.

Der Bereich nördlich der Hausnummern 9 und 10, welcher in der Stellungnahme schematisch dargestellt ist, wurde in die Satzung mitaufgenommen.

3. Landratsamt Erding, Bodenschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Altlastenlastenverdachtsfälle bekannt sind. Die Informationspflicht wird in den Hinweisen aufgenommen.

4. Landratsamt Erding, Untere Immissionsschutzbehörde

Die geforderten Unterlagen wurden an die Untere Immissionsschutzbehörde per Mail versandt. Der Geltungsbereich der Satzung wird im nördlichen Bereich weiter Richtung Süden erweitert (Richtung Seebach), um somit die Baugrenze weiter Richtung Süden schieben zu können, um folglich einen größeren Abstand zum im Norden gelegenen Gewerbe und zur Oberdorfener Straße gewährleisten zu können.

In einer aktuellen Stellungnahme der Firma Accon vom 14.05.2024 konnte damit festgestellt werden, dass durch diese Verschiebung die Immissionswerte ausgelöst durch das Gewerbe und durch die Straße sowohl für die Einstufung als Mischgebiet als auch für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden können.

5. Landratsamt Erding, Untere Naturschutzbehörde

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich gerade noch außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsschutzgebietes.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding wurde am Verfahren beteiligt und hat keine Einwendungen vorgebracht.

6. Kreisbrandinspektion Erding

Die Löschwasserversorgung für Niederham ist gesichert. Mögliche Neubauvorhaben werden in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet.

Eine Detailprüfung zum abwehrenden Brandschutz erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

7. Industrie- und Handelskammer München

Siehe Abwägung Punkt 4, Landratsamt Erding, Untere Immissionsschutzbehörde.

Indem die Lärmwerte eingehalten werden können, entstehen keine Nachteile für das im Norden gelegene Gewerbe, weitere Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

8. Bayerischer Bauernverband

Die Duldungspflicht wird in den Hinweisen mitaufgenommen.

II. Private Stellungnahme:

Der Geltungsbereich der Satzung wird im nördlichen Bereich weiter Richtung Süden erweitert (Richtung Seebach), um somit die Baugrenze weiter Richtung Süden schieben zu können, um folglich einen größeren Abstand zum im Norden gelegenen Gewerbe und zur Oberdorfener Straße gewährleisten zu können.

In einer aktuellen Stellungnahme der Firma Accon vom 14.05.2024 konnte damit festgestellt werden, dass durch diese Verschiebung die Immissionswerte ausgelöst durch das Gewerbe und durch die Straße sowohl für die Einstufung als Mischgebiet als auch für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden können.

Für die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung kann nur der aktuelle Bestand und keine mögliche, zukünftige Erweiterung berücksichtigt werden.

b)

Der Ausschuss billigt die Erweiterung des Umgriffs und beschließt, der Öffentlichkeit und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zu geben, sich zur Satzung zu äußern.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	5
Gegen den Beschluss:	5

**Top 2 1. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung "Oberdorfen Ort";
a) Abwägung der bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen; b) Satzungsbeschluss**

StM Berger erscheint zur Sitzung.

Beschluss:

Auf die Verlesung der eingegangenen Stellungnahmen kann verzichtet werden, da diese dem Ausschuss vorliegen.

a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

I. Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen abgegeben:

1. Amt für ländliche Entwicklung
2. Bayernwerk AG
3. Bund Naturschutz Bayern e.V.
4. Deutsche Telekom Technik GmbH
5. Energienetze Bayern GmbH
6. Gemeinde Buchbach
7. Gemeinde Lengdorf
8. Gemeinde Obertaufkirchen
9. Gemeinde St. Wolfgang
10. Gemeinde Taufkirchen/Vils

11. Gesundheitsamt Erding
12. Jagdpächter
13. Bauer Netz GmbH & Co. KG
14. Immobilien Freistaat Bayern
15. Katholisches Pfarramt Maria Dorfen
16. Kreisbrandrat
17. Kreishandwerkerschaft
18. Kreisheimatpfleger
19. Kreisjugendring
20. KWH Netz GmbH
21. Staatliches Bauamt Freising
22. Stadt Erding
23. Stadtwerke Dorfen
24. Untere Jagdbehörde
25. Vermessungsamt Erding
26. Telefonica Germany GmbH & Co.
27. Knettenbrech + Gurdulic Süd GmbH

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben und keine Anregungen abgegeben:

1. Regierung von Oberbayern
2. Jagdvorstand
3. Landratsamt Erding, Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz
4. Landratsamt Erding, Bodenschutz
5. Landratsamt Erding, Abfallwirtschaft
6. Landratsamt Erding, Untere Immissionsschutzbehörde
7. Wasserwirtschaftsamt München
8. Erzbischöfliches Ordinariat München
9. Handwerkskammer für München und Oberbayern
10. Polizeiinspektion Dorfen
11. Gemeinde Schwindegg
12. Regionaler Planungsverband München

13. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG

14. TenneT TSO GmbH

Der Ausschuss nimmt dies zur Kenntnis

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben und Anregungen vorgebracht:

Der Ausschuss beschließt folgende Abwägungen:

1. Bayerischer Bauernverband

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Duldungspflicht wird als Hinweis in die Satzung aufgenommen.

2. Landratsamt Erding, Wasserrecht

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Satzung ist der Hinweis bereits mit aufgeführt, dass das Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern ist.

3. Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forstern Ebersberg-Erding

Die Duldungspflicht wird als Hinweis in die Satzung aufgenommen. Die Erschließung und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind weiterhin gesichert. Die forstfachlich-waldrechtliche Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baugenehmigung behandelt.

4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der Satzung sind aufgrund der siedlungsgünstigen topographischen Lage bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten. Der Hinweis wird in die Satzung mit aufgenommen.

5. Zweckverband zur Wasserversorgung Erding-Ost

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Baugenehmigung behandelt.

II. Private Stellungnahmen:

./.

b) Der Ausschuss beschließt, die Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Oberdorfen Ort“ als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung auszufertigen und bekanntzumachen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

Top 3	Bauantrag; Bauvorhaben: Neubau einer Doppelhaushälfte; Bauort: Schrollhamer Feld, 84405 Dorfen
--------------	---

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, für die beantragten Befreiungen die Zustimmung gem. § 31 Abs. 3 i. V. m. § 36 BauGB zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

Top 4	Bauantrag; Bauvorhaben; Errichtung einer Terrassenüberdachung; Bauort: Karl-Wastl-Straße, 84405 Dorfen
--------------	---

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, dem Bauvorhaben gem. § 31 Abs. 2 i. V. m. § 36 BauGB das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

Top 5	Bauantrag; Bauvorhaben; Neuerrichtung des Werbepylons; Bauort: Haager Straße, 84405 Dorfen
--------------	---

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen gem. § 31 Abs. 2 i. V. m. § 36 BauGB zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	6
Gegen den Beschluss:	5

Top 6 Bauantrag; Bauvorhaben: Errichtung eines Anbaus an Bestand eines Einfamilienhauses, Erstellung einer zweiten Wohneinheit durch Anbau und Umbau des bestehenden Einfamilienhauses; Bauort: Korbinian-Aigner-Weg, 84405 Dorfen

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, für die beantragten Befreiungen die Zustimmung gem. § 31 Abs. 3 i. V. m. § 36 BauGB zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

Top 7 Bauantrag; Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage; Bauort: Tappberger Feld, 84405 Dorfen

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen gem. § 31 Abs. 2 i. V. m. § 36 BauGB zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

Top 8 Isolierte Befreiung; Bauvorhaben: Errichtung von zwei Stellplätzen und einer Stützwand; Bauort: Feldstraße, 84405 Dorfen

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird abgesetzt.

Top 9 Ersatz- und Neubau Kinderhaus Grüntegernbach; Vergabe von Einbaumöbeln (Schreinerarbeiten)

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, die Vergabe entsprechend des von der Verwaltung gemachten Vorschlags.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	10
Gegen den Beschluss:	1

Top 10 Vergabe; Gemeindeverbindungsstraße Berg - Lindum - St 2086

Der Ausschuss beschließt, zur weiteren Beratung des Tagesordnungspunktes die Nichtöffentlichkeit herzustellen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

Nach Wiederherstellung der Öffentlichkeit fasst der Ausschuss folgenden Beschluss:

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, die Vergabe entsprechend des von der Verwaltung gemachten Vorschlags.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

Top 11 Bauantrag; Bauvorhaben: Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle; Bauort: Untergebensbach, 84405 Dorfen**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, dem beantragten Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 36 BauGB zu erteilen.

Die Widmungszustimmung für den alternativen Weg ist einzuholen. Die Kosten der Wegeverlegung hat der Antragsteller zu tragen. Der Grundstückstausch ist in die Wege zu leiten.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

Top 12 Anfragen und Bekanntgaben

StM Heilmeier bittet die Verwaltung zu prüfen, ob der Bebauungsplan Nr. 104 „Schrallhammer Feld“ geändert werden kann.

StM Heilmeier bezieht sich auf den TOP 5 öffentlich und merkt an, dass es bezüglich der Handhabung von Werbepylonen keine einheitliche Linie gibt.

Der Vorsitzende erklärt, dass hierfür eine Satzung erforderlich ist.

StM Berger gibt an, dass sie eine Anfrage an die Mitglieder des Bau- und Verkehrsausschusses bezüglich des Containercafes am Unteren Marktplatz gestellt hat.
Sie wird diese an die Bauverwaltung weiterleiten.

StM Hartl bittet die Verwaltung um einen Sachstandsbericht zum Bebauungsplan Nr. 119 „Obere Mooswiesen“ in der nächsten Bau- und Verkehrsausschusssitzung.

Hr. Dr. Rudolf
Vorsitzender

Lisa Mangstl
Schriftführerin

Nichtöffentliche Sitzung

20:45